

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá D.C., cuatro (4) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Exp. 25183-31-03-001-2018-00036-01.

Pasa a decidirse la solicitud de adición formulada por el demandado respecto de la sentencia de 14 de septiembre pasado, proferida por esta Corporación para definir el recurso de apelación interpuesto por dicho extremo procesal contra el fallo de 28 de mayo del año anterior proferido por el juzgado civil del circuito de Chocontá dentro del proceso reivindicatorio promovido por Inversiones Dosil S.A.S. contra el recurrente y la sociedad Agrícola Suati S.A.S.

A cuyo propósito, se considera:

La demanda solicitó declarar que pertenece a la demandante el dominio pleno y absoluto de los predios conocidos como ‘El Ocal’ y ‘Las Minas’, ubicados en la vereda Tierra Negra del municipio de Sesquilé y, como consecuencia, condenar a los demandados a restituirlos, junto con los frutos naturales y civiles que hubiere podido producir, los últimos de los cuales fueron tasados en \$68’846.972, más a suma de \$80’000.000 por concepto del tratamiento requerido para “*desinfección de los suelos de ambos predios*”, sin lugar al pago de mejoras o expensas por tratarse de poseedores de mala fe.

El demandado formuló las excepciones que denominó ‘simulación absoluta del título sobre el cual se

fundamenta la acción reivindicatoria de la referencia' y 'nulidad de la escritura pública que sirve de soporte o título de los predios objeto de la reivindicación', por falta de precio.

Al desatar el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia, confirmó el Tribunal la sentencia estimatoria proferida por el a-quo, tras considerar, en síntesis, que *“la atora probó su dominio sobre los bienes objeto del proceso con la escritura 309 de 25 de octubre de 2011 de la notaría única de Sesquilé, la que está debidamente inscrita en el registro de instrumentos públicos”*.

De cara a lo así decidido, solicita el demandado adición; y necesaria es, denota, porque entre los argumentos explanados al interponer el recurso de apelación se encontraban las razones por las cuales debía declararse probada la excepción de nulidad absoluta de la escritura pública aportada como título de reivindicación, por precio irrisorio, en la medida en que sí acreditó con el avalúo presentado con la contestación de la demanda que el precio pactado en la escritura (\$30'000.000), es desproporcionado frente a su valor real, pues para la época de los hechos éste ascendía a \$420'000.000, máxime que no hay prueba de que ese precio se fijó solo para efectos notariales, cual lo señaló el demandante al decir que el valor real fue \$210'000.000 y menos que el demandado en efecto los recibió.

Y bien mirado el punto, no encuentra el Tribunal que en realidad el pronunciamiento resulte omiso en ese aspecto, pues nótese cómo eso del precio irrisorio que se invocó como indicio de simulación y también como motivo de nulidad, fue abordado en la sentencia de manera conjunta, haciendo ver que *“las pruebas del proceso no demuestran que en ese título en que se funda la reivindicación exista la ‘declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la*

apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo’ (Cas. Civ. Sent. de 19 de mayo de 2004, exp. 7145); la fuerza de esos indicios, incluso el que toca con el verdadero precio, decae ante el reconocimiento que acerca de la realidad de la venta ya había hecho el demandado en otro escenario procesal, cual acertadamente dio en advertirlo el a-quo al juzgar esta zona del litigio”.

“Nótese, en efecto, cómo al dar contestación a la demanda de levantamiento y cancelación de la hipoteca constituida a través de ese mismo instrumento público, éste aceptó como ciertos los hechos relativos a que existió la venta y que la sociedad demandante canceló el precio pactado por los lotes, con el ‘objeto de incorporarse como accionista a la sociedad Agrícola Suati S.A.S.’; es más, defendió la vigencia de la hipoteca, haciendo ver que para el desarrollo de ese proyecto, Rubén José Donado Barrios, en su condición de representante legal de la sociedad, se comprometió ‘mediante hipoteca de primer grado respecto de los lotes ‘Las Minas’ y ‘El Ocal’, hasta por la suma de \$420’000.000 así como la pignoración de su participación accionaria en la sociedad agrícola Suati SAS, de la que es socio con mi mandante en participación accionaria cada uno del 50% en la sociedad Agrícola Suati S.A.S., correspondiente la cantidad de dos mil quinientos ochenta millones de pesos (\$2.580’000.000) aproximadamente, una vez deducido el incentivo a la capitalización rural de que fue beneficiaria la sociedad; además, por préstamos realizados del peculio de Arturo Carlos Tomás Posada Rodríguez al demandante para acudir con los gastos de las diversas obligaciones adquiridas por la sociedad Suati SAS, en lo que corresponde a su participación accionaria, los intereses moratorios por los préstamos y demás beneficios a través de créditos rotativos, tarjeta de crédito y préstamos personales hechos a terceros’ (folio 501 del cuaderno principal)”.

“Al igual que se hizo en el proceso laboral que promovió Rubén Donado contra la sociedad que

representa, donde adujo que ‘el objeto social de Agrícola Suati SAS nace de un proyecto que el Sr. Donado le ofreció desarrollar junto con el Sr. Jorge Berrio (que posteriormente se retiró) en tierras de propiedad del señor Arturo Carlos Posada en el municipio de Sesquilé, Vereda Tierra Negra. El proyecto consistía en que el Sr. Posada le vendía tierras y él colocaba el mismo metraje de tierras para que él (dado su condición de agrónomo y experto en el cultivo de flores) desarrollase un cultivo de flores como socios’ (folio 588 ibídem), palabras donde ni siquiera se insinúa que esa transferencia de las tierras pudiera tener ese propósito que se esgrime aquí buscando denigrar de la seriedad de la negociación.

“Así que habiéndose aceptado en esas dos ocasiones la validez y, sobre todo, la seriedad de la venta como producto del proyecto de cultivo de flores en que participarían Posada y Donado, no resulta acompasado con ello que ahora, después de los desencuentros que surgieron entre las sociedades y el propio vendedor, pretenda ir en busca de indicios para dar en tierra con la veracidad del negocio, pues con independencia de si a esas atestaciones puede atribuírseles el carácter de confesión, lo cierto es que al expresarse de esa manera ante un funcionario público, un juez, específicamente, y en el marco de un proceso judicial, es más que obvio, quien lo hace no puede desentenderse después de lo que ha dicho cuando se trata de otro trámite judicial o administrativo en que su conducta amerita ponderación; quiérase o no, lo dicho allá sigue pesando en su contra en todos los escenarios donde quiera que el tema se dispute”.

Y es que si de abundar en razones se tratara para desestimar esa excepción, habría que decirse que el código de comercio “luego de consagrar el principio general de que lo irrisorio desvanece la conmutatividad del contrato”, dispuso que “para el contrato de compraventa que el precio irrisorio se tendrá por no pactado (a. 872 y 920, respectivamente)” y “la palabra irrisorio no puede tener otro significado que el que le es común, o sea,

precio tan exiguo que de lejos es ridículo; si se quiere, que su monto suscita irrisión. Como sucede en los ejemplos de que se vale la doctrina, esto es, pagarse un peso por una cosa que vale varios miles. No hay duda ahí de la insignificancia del precio”, esto es, el “precio es irrisorio cuando entre él y el valor de la cosa que se compra existe una manifiesta desproporción, tanta que el precio aparece a simple vista como ridículo” (Cas. Civ. Sent. de 20 de septiembre de 2000, exp. 5705).

Y claro si se hiciera un parangón apenas entre el valor a que alude la escritura pública de venta y el que según la copia simple de ese avalúo que presentó el demandado, donde se le asignó al predio Las Minas un valor de \$288'000.000, mientras que a El Ocal uno de \$121'600.000, esa sería la lectura desprevenida que podría dársele al asunto, de no ser porque ese documento, a decir verdad, no obstante la libertad probatoria que existe en esos asuntos, no reúne las condiciones para ser tenido como un verdadero dictamen pericial, pues ya se ha dicho que cuando la parte pretenda valerse de un dictamen pericial *“habrá de ceñirse en su aportación a las normas probatorias que regulan la aducción de este tipo de prueba”*, de manera que no se trata entonces, pues, de *“cualquier documento. Por el contrario, bien claro dispuso el legislador que la carga consiste en aportar un «dictamen pericial», luego debe cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 226 de la misma codificación”*, de suerte que ante el *“incumplimiento”* de los *“requisitos formales allí enlistados (...) lejos está de considerarse como un dictamen pericial”* (Cas. Civ. Auto de 16 de mayo de 2018, exp. AC1923-2018 – sublíneas ajenas al texto).

En todo caso ateniéndose a él tampoco podría concluirse en aquello del precio irrisorio, en la medida en que la sensación que quedó en el litigio es la de que ese valor asignado en la escritura lo fue únicamente para efectos notariales, como, se repite, puede entreverse de la aceptación que ya en otros escenarios había realizado el demandado haciendo ver que la venta se hizo como parte de

ese proyecto común para el cultivo de flores donde el demandante se comprometía a aportar esos terrenos y el demandado otros tanto por igual metraje, de suerte que tratándose de una inversión tan cuantiosa como él mismo procuró demostrarlo en este trámite, atenta contra las leyes de la lógica y de la experiencia sostener que el aporte de la demandante serían apenas los \$30'000.000 a que alude la escritura.

Cuanto más si a la par de la afirmación que hizo el representante legal de la actora de que el precio realmente fue de \$210'000.000, se encuentran una serie de indicios que, antes que desvirtuarla, la corroboran, como el hecho de que en el mismo instrumento también se dijo haber constituido una hipoteca por \$10'000.000, pero en el proceso de levantamiento de ese gravamen el demandado procuró acreditar que a contramano de lo que dice la escritura, el valor adeudado realmente era de \$420'000.000, de suerte que si en ese momento aceptó que en ese título reposa una mentira, cómo creer ahora que el valor de adquisición sí es el que refleja el instrumento, naturalmente que si las leyes de la experiencia enseñan que quien miente una vez es proclive a hacerlo, resulta palmar que en una eventualidad como la de ahora esa es la conclusión que se impone cuando se escruta ese aspecto de la controversia, máxime que no era la primera ocasión en que el demandado obraba de ese modo, esto es, remitiéndose a un valor distinto del real, pues ya en su escritura de adquisición habíase remitido de la misma forma a su valor catastral, lo que le resta fuerza a esa alegación.

En definitiva, no existían razones para darle pábulo a la excepción de nulidad del título invocado como fundamento de la reivindicación, por lo que tampoco salta a punto la necesidad de complemento del fallo, motivo suficiente para denegar esa solicitud.

Por lo expuesto, se resuelve:

Denegar la complementación propuesta por el demandado respecto de la sentencia de 14 de septiembre pasado.

Notifíquese,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ